

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 29.09.2021

§ 36

Paavolan kaupunginosan korttelin 93 tonttia 15 koskevan maankäyttösopimuksen hyväksyminen (Onnelantie 2, Oikokatu 5)

6471/10.00.01.04/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Jukka Autio p. 050 518 4446

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Paavolan kaupunginosan korttelin 93 tonttia 15 koskevan allekirjoitetun maankäyttösopimuksen.

Perusteluosa

Yksityiset maanomistajat ovat tehneet aloitteen asemakaavamuutoksesta omistamansa Paavolan kaupunginosan korttelin 93 tontille 15 osoitteessa Onnelantie 2. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rukoushuoneen tontti asumiskäyttöön.

Lähtötilanne

Sopimusalue sijaitsee Onnelantien, Saimaankadun ja Oikokadun rajaamalla alueella. Sopimusalue on noin 700 m etäisyydellä Lahden kauppatorilta kaakkoon.

Sopimusalueella on voimassa 22.10.1954 lainvoimaistunut asemakaava 13153/A, jonka mukaan sopimusalue on yleistä aluetta käsittäen yhden tontin. Sopimusalueen pinta-ala on 2111 m². Sopimusalueella sijaitsee vanha rukoushuone. Rakennus on käyttökiellossa ja tyhjillään.

Tekninen ja ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaehdotusta A-2691a koskevan maankäyttösopimuksen ehdot 11.2.2020 § 22.

Maankäyttösopimus allekirjoitettiin 3.3.2020. Kaupunginhallitus päätti 30.3.2020 § 83 palauttaa asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun siten että tontille rakennettavan asuinrakennuksen tulee paremmin ottaa huomioon Onnelantien puutarhakaupunginosan ilme ja rakennuksen sekä sen piha-alueen soveltuvuus alueeseen (Ehdotusvaihe 1). Tontin käytöstä laadittiin uusi kaavaehdotus A-2691b, joka asetettiin nähtäville (Ehdotusvaihe 2). Nähtävillä olon jälkeen tehtiin edelleen toivottuja muutoksia (ehdotus A-2691c). Ne olivat niin merkittäviä, että ehdotus asetettiin vielä kerran nähtäville (Ehdotusvaihe 3). Viimeiset saadun palautteen perusteella tehdyt muutokset ovat vähäisiä, joten hyväksymisvaiheeseen (2.) etenevän kaavaehdotuksen tunnus on A-2691d.

Asemakaavaehdotus

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2018 ja 2019 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 4.6.–6.7.2020. ja uudelleen 6.5. – 7.6.2021.

Asemakaavaehdotuksessa A-2691d sopimusalueelle on merkitty asuinrakennusalueen tontti (AK/s), jolle saa rakentaa viisikerroksisen rakennuksen. Kaavaehdotuksessa tontin rakennusoikeus asuinrakentamiselle on 1650 k-m².

Maankäyttösopimus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maankäyttösopimuksen saa allekirjoittaa vasta kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Koska asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, ovat kaupungin maankäyttö ja aluehankkeet sekä yksityiset maanomistajat neuvotelleet nyt hyväksyttäväksi esitettävän maankäyttösopimuksen.

Korvaukset

Maanomistajat (Perustettavan yhtiön lukuun) ovat 7.6.2021 allekirjoittaneet kiinteistökaupan esisopimuksen Rakennusliike Olavi Järvinen Oy:n kanssa. Esisopimuksen ehtojen mukaisesti Rakennusliike Olavi Järvinen Oy vastaa kaavoitusmaksusta, kunnallisteknisestä korvauksesta ja vakuuden antamisesta Lahden kaupungille. Mikäli kiinteistökaupan esisopimus raukeaa vastaa Maanomistaja kaikista tämän sopimuksen velvoitteista.

Rakennusliike Olavi Järvinen Oy on maksanut kaupungille 3.3.2020 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisesti asemakaavanmuutoksen toteuttamisesta kaksikymmentätuhatta (20 000,00) euroa. Koska korvaus kaavanmuutoksen toteuttamisesta on maksettu kertaalleen ei sitä enää peritä. Lisäksi Yhtiö/Maanomistaja maksavat kunnallisteknisenä korvauksena 87 000 euroa. Korvaus tullaan käyttämään asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön kunnallistekniikan toteuttamiseen ja perusparantamiseen.

Kunnallisteknisen korvauksen määrää on alennettu aiemman kaavaversion yhteydessä määritellystä korvauksesta. Tämä on ollut perusteltua, koska nykyinen kaavaratkaisu poikkeaa aiemmasta mm. rakennusoikeuden määrän osalta, minkä lisäksi on tehty useita pienempiä muutoksia. Lisäksi kaupunki on teettänyt arviokirjan yleisten rakennusten tonttien (Y) arvoista Lahdessa Paavolan kampusalueen omistusjärjestelyihin liittyen. Arvion

yleisten rakennusten tonttien aiempaa korkeampi hintataso nosti maanomistajien omistaman voimassa olevan asemakaavan mukaisen yleisten rakennusten tontin arvoa aiemmin arvioidusta ja alensi näin osaltaan kunnallisteknisen korvauksen suuruutta.

Maankäyttösopimuksella maanomistajat osallistuvat maankäyttö- ja rakennuslakia laajemmin kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin.

Vaikutusten arviointi on tehty asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Tämä sopimus korvaa 3.3.2020 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen (tyla 11.2.2020 § 22).

Strategianmukaisuus:

Esityksellä edesautetaan kaupungin strategian tavoitteita:

- A4, kasvattamalla keskustan elinvoimaa, edistämällä kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista.

Asianosaisena:

Yksityiset maanomistajat

Rakennusliike Olavi Järvinen Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote:

[REDACTED]

[REDACTED]

Rakennusliike Olavi Järvinen Oy